

Interessengemeinschaft
Bebauungsplan 13.10 Söven
Unter Birken / Oberpleiser Straße

Hennef (Sieg), den 9. Januar 2019

Stadt Hennef (Sieg)
Bürgermeister / Stadtrat
Frankfurter Str. 97

53773 Hennef (Sieg)

10.01.19
31

Stellungnahme

zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 13.10, Hennef (Sieg) – Söven, Oberpleiser Straße

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,
sehr geehrte Mitglieder des Rates der Stadt Hennef,

die unterzeichnenden Bürgerinnen und Bürger sind die Eigentümer **aller** Grundstücke, die an das Flurstück 527 (Bebauungsplan 13.10) angrenzen. In dem vorliegenden Entwurf zum BP 13.10 sehen wir unsere Interessen nicht ausreichend berücksichtigt. Durch diese Gemeinsamkeit haben wir uns in der Interessengemeinschaft zusammengefunden. Im Sinne der besseren Lesbarkeit, verwenden wir im folgenden Text die Abkürzung „**IG 13.10**“ für die Interessengemeinschaft.

Zu dem **über die Feiertage** ausgelegten Entwurf zum o.g. Bebauungsplan nehmen wir hiermit wie folgt Stellung:

- Die Mitglieder der IG 13.10 sind als direkte Anlieger unmittelbar vom BP 13.10 betroffen
- Die IG 13.10 hat keine grundsätzlichen Einwände gegen die Bebauung der Fläche an sich
- Wir „wundern“ uns über die Aufstellung eines Bebauungsplanes
- Wir erwarten keine privilegierte Behandlung
- Wir legen Wert auf ein transparentes Verfahren ohne „gestaltende Kreativität“
- Wir erkennen an, dass der Verkäufer das Grundstück nur in einem Stück verkaufen möchte
- Wir verstehen, dass hierdurch vermutlich nur ein Projektentwickler / Investor mit ausreichender Liquidität als Käufer und Handelnder in Frage kommt
- Wir haben gelernt, dass ein Verfahren mit Projektentwickler für die Stadt von Vorteil sein kann (Stichworte: Kosten der Planung, Kosten der Erschließung, Rückübertragung, u.v.m.)
- Wir haben festgestellt, dass der vorliegende Entwurf bereits erhebliche „Kreativität“ enthält, um die Entwicklung der Fläche für den Verkäufer, die Stadt Hennef und den Projektentwickler nützlich und ertragreich zu gestalten. Nachteile für die Anlieger bleiben unberücksichtigt.
- Wir teilen Ihnen mit, dass wir von dieser Strategie sehr überrascht sind. Verkäufer und Entwickler handeln ausschließlich gewinnorientiert – das ist normal. Die Baugesetzgebung wurde dagegen geschaffen, um die Bürger vor Auswüchsen und Rücksichtslosigkeiten zu schützen !
- Wir werden diesen Plan nicht akzeptieren und versprechen, dass wir in der IG 13.10 gemeinsam alle nötigen Wege gehen, den Plan in der vorliegenden Form zu verhindern.
- Rein informativ weisen wir Sie darauf hin, dass die von Ihnen in Auftrag gegebene Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASP I) des Büros für Landschaftsökologie in Weilburg, in zwei wichtigen Punkten **sachlich falsch** ist. In diesem Zusammenhang eine artenschutzrechtliche Prüfung sogleich auszuschließen, könnte man durchaus als „sportlich“ bezeichnen.

Begründung:

Das zusammenhängende Flurstück 527 wurde bereits „gestaltet“. Ihr Plan verwandelt ein einzelnes Flurstück in drei Teilstücke. Diesen Zustand würde man zu gegebener Zeit sicher durch Teilungen herstellen können. Nur mit diesem „Trick“ konstruieren Sie die Notwendigkeit eines BP.

Durch das Abtrennen von der Oberpleiser Straße versuchen Sie die Flucht aus dem §34 BauGB und die Nähe zur angeblichen Landwirtschaft liefert Ihnen das Alibi für die Allgemeine Wohnbebauung (WA). Frei nach Pipi Langstrumpf: „Wir machen uns die Welt, wie sie uns gefällt.“

Die Landwirtschaft, welche im FNP der ausschlaggebende Punkt für die Einstufung als Mischgebiet (M) war, existiert vital bereits seit langer Zeit nicht mehr. Der Hof war seit vielen Jahren ein „ruhender landwirtschaftlicher Betrieb“, durch den Neffen des Eigentümers teilweise als landwirtschaftliches Lager verwendet. Der Verlust einer Scheune durch Brand im Jahr 2011, wurde bereits nicht mehr an dieser Stelle ersetzt. Es ist ein offenes Geheimnis in Söven, dass die Hofgebäude zeitnah und vollständig durch eine neue Wohnbebauung ersetzt werden sollen.

Durch diese „Kunstgriffe“, Abtrennung der Fläche von der Oberpleiser Straße und „Vitalisierung“ einer toten Landwirtschaft, erklären Sie die Einstufung in „Allgemeines Wohnen (WA)“. Dies ermöglicht Ihnen weitreichenden Spielraum in Bezug auf die Grundflächenzahl, die Anzahl und Dimensionen der Gebäude und die Nutzung mit mehreren Wohneinheiten je Gebäude.

In den Begründungen zum BP 13.10 planen Sie mit zwei bis drei Generationen unter einem Dach. Leider ziehen die Generationen in den 2020ern nicht mehr zusammen – auch nicht auf dem Land. Dieser Trend ist seit den 1950ern in die entgegengesetzte Richtung unterwegs. Sie versuchen wortreich die Errichtung einer kompakten Wohnsiedlung mit 20-30 WE zu verschleiern.

Ihr Plan gibt die Freigabe für:

7 bis 9 Gebäude mit zwei Vollgeschossen plus voll ausgebautem Dachgeschoss ($H_{max}=11m$!), wahlweise als Einzelhaus mit 15m Länge oder mit $2 \times 10 = 20m$ Länge als Doppelhäuser. Dazu geben Sie frei, die Fläche bis zum Faktor $0,8 = 80\%$ zu versiegeln. Dies entspricht in keiner Weise der von Ihnen beworbenen offenen Bauweise, **dies wird eine Wohnsiedlung !**

Sie wollen uns beruhigen, wir übertreiben, es wird schon nicht so wild werden ?

Investoren arbeiten immer gewinnorientiert. Am Ende zählt nur der umbaute Raum und die vermarktbar Quadratmeter. So läuft das Geschäft. Soviel der Bebauungsplan hergibt, soviel wird letztendlich auch gebaut.

Das Allgemeine Wohngebiet (WA) dient Ihnen, die Tür für die Gestaltung sehr weit aufzustoßen. In den Punkten 1.1.2 / 1.1.3 versuchen Sie die Gemüter durch die Ausschlüsse von Kleingewerbe, Gastro, Spiel, Sport, etc.) zu beruhigen. Die gängige Rechtsprechung kassiert diese Sperren regelmäßig, sobald jemand dagegen klagt. Die Begründungen der Richter sind so einfach wie logisch. Will man ein WR-Gebiet dann erkläre man „Es“ eben dazu. Der BP lautet dann „Reines Wohngebiet (WR)“ und nicht „Allgemeines Wohngebiet (WA) **mit Einschränkungen**“.

Das gesamte umliegende Gelände ist ein reines Wohngebiet. Als reines Wohngebiet haben die Anlieger es gewählt. Einige schon vor Generationen, andere erst vor wenigen Jahren. Gemeinsam war der Wunsch nach dörflichem Leben. Und auch in Zukunft werden Familien genau dies suchen.

Ihr „Plan“ fügt sich nicht ein (*siehe §34 BauGB*), Ihr Plan sprengt den Rahmen, den wir mit unseren Gebäuden vorgeben. Wir würden unsere Nachbarschaft nicht mehr wiedererkennen. Abhängig von Jahreszeit und Sonnenstand hätte jedes Mitglied der IG 13.10 z.T. erhebliche Einbußen bei Beleuchtung und Besonnung. Die Nutzgärten und Streuobstbestände einiger Mitglieder wären kaum mehr nutzbar. Baukörper von 20m Länge und 11m Höhe auf 3m Abstand zur Grundstücksgrenze ? Wir lebten dörflich und landen in der Stadt ohne Stadt zu sein.

Alle Mitglieder der IG 13.10 mussten ihre Gebäude nach §34 BauGB errichten. Einige davon mit weiteren Einschränkungen bei den Dimensionen, vor allem für die Höhe der Gebäude. Wir alle haben diese Einschränkungen akzeptiert, weil wir uns einfügen wollten. Das hier von Ihnen in Gang gesetzte Verfahren zum BP 13.10 gleicht einem Überraschungsangriff auf die Anlieger.

Wir fordern Sie auf:

Kehren Sie zurück zur Wirklichkeit, planen Sie mit §34 BauGB. Wir akzeptieren nur das Einfügen in den von uns seit Jahren vorgegeben Rahmen. Wir werden gegen Auswüchse mit aller Kraft vorgehen. An dieser Stelle verteidigen viele Bürger gemeinsam die Lebensmittelpunkte ihrer Familien. Auf der anderen Seite stehen einige wenige Gewinnoptimierer. Es mag sein, dass Sie dabei einen Investor verlieren – das ist das Leben. Später findet sich ein anderer Entwickler, der mit einem vernünftigen Plan arbeiten will und arbeiten kann.

Wir sind jetzt hellwach und wir werden den Fortgang dieses besonderen Verfahrens mit Argusaugen begleiten. Wir werden Tricks durchschauen und wir werden **Sie** tatsächlich in die Verantwortung nehmen. Es mag sein, dass Sie als Stadt „gewissen Zwängen“ ausgesetzt sind. Trotzdem darf die sogenannte „Nachverdichtung“, besonders im dörflich-ländlichen Bereich, nicht dazu führen, dass sich die dort seit langer Zeit lebenden Bürger nicht mehr wiederfinden. Wenn Sie verdichten wollen, tun Sie es mit Augenmaß und erträglich für die, die schon lange dort leben.

Gewählte Bürgervertreter und Mitarbeiter unserer Stadt: Entscheiden Sie sich für uns !

Die Zusammenfassung unserer Forderungen:

- Rückkehr zum §34 BauGB für das gesamte Flurstück
- Festschreibung des Reinen Wohngebiets (WR)
- Einzelwohnhäuser, explizit keine Doppelhäuser
- Beschränkung auf zwei unabhängige Wohneinheiten je Gebäude
- Eingeschossige Bauweise mit Satteldach und Hmax 7,50m (bis 8m inkl. Solarthermie/Photovoltaik)
- Die Auswahl der Baufenster nimmt Rücksicht auf die Nachbargrundstücke bzgl. Tageslicht und Beschattung
- Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze für PKW auf dem eigenen Grundstück vorgeschrieben
Hintergrund: Die Parkplatzsituation in Söven ist bereits heute extrem angespannt. Auf dem Land nutzen die meisten Haushalte mittlerweile mehr als einen PKW. Die Besucher sind hierbei noch nicht berücksichtigt. Auf der Zinnestraße herrscht rüder Dauerstreit, seit die neuen Gebäude mit zu wenig Parkraum „hineinverdichtet“ wurden. Vorher war die Zinnestraße ein friedlicher Ortsteil.

Gerne stehen wir Ihnen zum direkten Dialog am „runden Tisch“ zur Verfügung.

Zur Kommunikation mit der Interessengemeinschaft verwenden Sie bitte die E-Mail-Adresse:

ig13.10@web.de

Ihr Slogan ist: Hennef – Stadt der 100 Dörfer.

Geben Sie acht auf Ihre Dörfer.

Mit freundlichen Grüßen aus Söven

Auf den folgenden Seiten unterschreiben die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Hennef (Sieg), Ortsteil Söven, direkte Anlieger am Flurstück 527 und an den Bebauungsplan 13.10, Mitglieder der IG 13.10

Für die Rotter Str.

[Handwritten notes and scribbles]

Für die Rotter Str.

[Handwritten notes and scribbles]

Für Unter Birken

[Handwritten notes and scribbles]

Für Unter Birken

[Handwritten notes and scribbles]

Für Unter Birken

[Handwritten notes and scribbles]

Für Unter Birken

!)

[Handwritten scribbles]

Für die Zinnestr.

[Handwritten scribbles]

Für die Zinnestr.

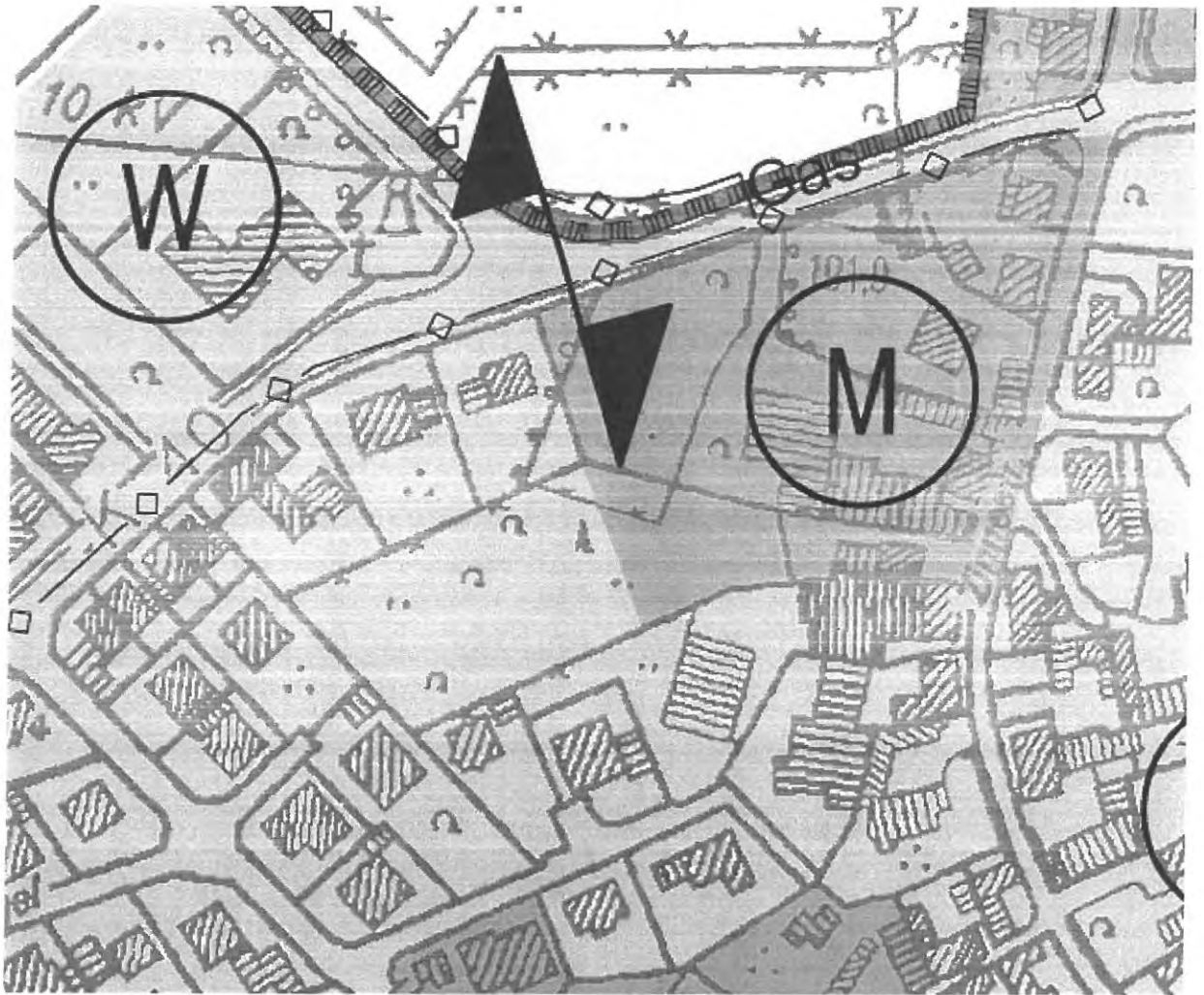
[Handwritten scribbles]

Für die Zinnestr.

[Handwritten scribbles]

Auszug aus dem GeoPortal des Rhein-Sieg-Kreises	
Rhein-Sieg-Kreis Der Landrat Kaiser-Wilhelm-Platz 1 53721 Siegburg	:rhein-sieg-kreis Datum: 07.01.2019 Kontakt: geoportal@rhein-sieg-kreis.de
0 50 Meter Maßstab: 1:1.000	
Land NRW 2017 / Amt für Katasterwesen und Geoinformation des Rhein-Sieg-Kreises di-de-by-2-0 (www.govdata.de/di-de-by-2-0) -kein amtlicher Ausdruck- Für Geodaten anderer Quellen gelten die Nutzungs- und Lizenzbedingungen der jeweils zugrundeliegenden Dienste.	





Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan (FNP)

Im Zentrum des Mischgebietes (M) liegt die **ehemalige** Landwirtschaft.

Im Zentrum des Mischgebietes am unteren Kartenrand liegt die aktive Landwirtschaft.